



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM AFERENT PLAN URBANISTIC ZONAL

PENTRU ÎNTOCMIRE DOCUMENTAȚIE DE URBANISM PENTRU SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN CLĂDIRE DE BIROURI, APARTAMENTE ȘI SERVICII CU EXTINDERE LA PARTER, AMENAJARE LOC DE JOACĂ ȘI PARCARE

Mun.Turda, NR.CAD. 54280, JUDEȚUL Cluj

CAP. I – Dispoziții generale

1.Rolul RLU

Prin Regulamentul Local de Urbanism se întărește și detaliază reglementările din PUZ. Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Prezența documentației se întocmește conform Reglementării tehnice “ Ghid Privind Metodologia de Elaborare și Conținutul Cadru al Planului Urbanistic Zonal ” ,Indicativ GM – 010 – 2000.

Prescripțiile cuprinse în RLU (permisiuni și prescripții) sunt obligatorii pe întregul teritoriu ce face obiectul PUZ.

Planul Urbanistic Zonal are caracter de reglementare specifică a dezvoltării urbanistice a unei zone din localitate și cuprinde prevederi coordonate, necesare atingerii obiectivelor sale.

PUZ-ul, nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Unele prevederi ale PUZ –ului, strict necesare dezvoltării urbanistice a zonei, nu figurează în planurile imediate de investiții. Ca atare aceste prevederi se realizează etapizat, în funcție de fondurile puse la dispoziție, dar înscrise coordonat în prevederile PUZ.

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism

– permisiuni și restricții necesare a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale - accese pe proprietate ;
- modificarea zonificării funcționale a terenului atunci când e cazul ;
- organizarea urbanistic - arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane ;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere , regim de înaltime , POT , CUT, etc)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare ;
 - statutul juridic și circulația terenurilor ;
 - măsuri de protecție a mediului



2.Baza legală

La baza elaborării Regulamentului Local de Urbanism stau următoarele acte normative:

- Legea nr. 50/1991 republicată privind autorizarea executării lucrărilor de construcții cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții;
- Legea nr.18/1991 – legea fondului funciar;
- Legea nr. 33/1994 privind exproprierea pentru cauza de utilitate publică;
- Legea nr. 137/1995 privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/1996 – a cadastrului și publicității imobiliare;
- HGR nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism;
- Legea nr. 82/1996 pentru aprobarea O.G. nr. 43/1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 536/1996 privind normele de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor;
- Legea nr. 213/1994 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic General;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementărilor tehnice - Ghiduri privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic Zonal
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de Amenajare a Teritoriului național – secțiunea III – zone protejate;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism;
- Legea nr. 215/2001 a administrației publice locale;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice;
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului;
- Legea nr. 289/2006 pentru modificarea și completarea Legii 350/2001;
- Legea nr. 575/2001 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național – secțiunea V – zone de risc natural;
- Legea nr. 119/2005 privind aprobarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 122/2004 pentru modificarea art. 4 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- Legea nr. 247/2005 privind reforma în domeniul proprietății și justiției precum și unele măsuri adiacente;
- Ordinul Ministerului transporturilor, construcțiilor și turismului nr. 1430/2005 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea lucrărilor de construcții;
- HGR nr. 349/2005 privind depozitarea deșeurilor;
- HG nr. 930/2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Codul civil.

PUZ. SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN CLĂDIRI DE BIROURI, APARTAMENTE ȘI SERVICII CU EXTINDERE LA PARTER, AMENAJARE LOC DE JOACĂ ȘI PARCARE

BENEFICIAR S.C. BASARABIA IMPORT EXPORT S.R.L. Prin Jișa Aurelian, Jud. Cluj, LOC. Turda, nr.cad.54280,

PROIECT NR.126 / 2019



- Planuri Urbanistice Zonale aprobate în zonă.
- P.U.G.Turda

3.Domeniul de aplicare

Prezentul Regulament Local de Urbanism se aplică pe parcelele cu nr.CAD. 54280

Regulamentul Local de Urbanism constituie parte descriptivă, operațională a PUZ-ului care detaliază reglementări concrete privind construibilitatea teritoriului și zonificarea funcțională a parcelei.

Condiționările stabilite prin Regulamentul Local de Urbanism sunt direct corelate cu prevederile Planului Urbanistic General referitoare la echiparea tehnico-edilitară, căile de comunicații, zonificarea teritoriului, reglementările de dezvoltare urbană și obiectivele de utilitate publică incluse.

Odată aprobat, împreună cu P.U.Z., R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale pe teritoriul acestuia.

CAP. II– Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor

Prevederile Planului Urbanistic Zonal, întocmit pentru terenul studiat în PUZ - RLU, reglementează următoarele obiective:

4. Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural și construit

În zonă nu există valori de patrimoniu ce necesită protecție.

5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

-se vor respecta condițiile impuse prin avizele de amplasament obișnuite conform Certificatului de Urbanism nr.428 din 28.10.2019, eliberat de Primăria Municipiului Turda.

-autorizarea executării construcțiilor în zone expuse la riscuri tehnologice precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, gaze naturale, apă, ale rețelelor de canalizare, ale căilor de comunicație și ale altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor, care prin natura și destinația lor presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale și ale investitorilor interesați care nu beneficiază de fonduri de la bugetul de stat, este interzisă;

- autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcția determinantă a zonei stabilită în prezenta documentație de urbanism;

- autorizarea executării altor construcții pe terenurile care au fost rezervate în planurile de amenajare pentru lucrări publice este interzisă;

6. Reguli de amplasare construcției și retrageri minime obligatorii, valori maxime pentru POT, CUT

Aliniamentul la frontul stradal se păstrează cel existent.

Aliniamentul limitei de implantare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: e păstrează cel existent

PUZ. SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN CLĂDIRI DE BIROURI, APARTAMENTE ȘI SERVICII CU EXTINDERE LA PARTER, AMENAJARE LOC DE JOACĂ ȘI PARCARE

BENEFICIAR S.C. BASARABIA IMPORT EXPORT S.R.L. Prin Jișa Aurelian, Jud. Cluj, LOC. Turda, nr.cad.54280,

PROIECT NR.126 / 2019



- sud:se păstrează cel existent
- est: se păstrează cel existent, aprox. 10,60m

Împrejmuirea va fi amplasată pe limita de proprietate.

Orientarea față de punctele cardinale: Birourile necesare se recomandă să se realizeze astfel încât să se asigure însorirea spațiilor pentru birouri, iar apartamentele vor respecta normele de igienă referitoare la normele de locuit însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă.

Amplasarea față de drumurile publice – se vor autoriza cu avizul organelor de specialitate-construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, conducte de alimentare cu apă, canalizare, telecomunicații, electrice.

Se vor respecta condițiile privind amplasarea și retragerile minime obligatorii impuse de distribuitorii de rețele edilitare.

P.O.T.max. propus 35.00%

C.U.T. Max. propus 1.50

7. Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii(auto, pietonale), a parcărilor

Principala cale de acces este strada Ștefan Cel Mare.

Se va asigura accesul autospecialelor de intervenție pentru stingerea incendiilor de min. 3,50 m lățime.

Accesele carosabile se vor corela cu circulația majoră, cu accesul pietonilor și cu organizarea parcajelor.

8. Reguli cu privire la echiparea edilitară

Clădirea este branșată la rețele edilitare.

9. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

Forma și dimensiunea parcelei sunt date în planșa de Reglementări urbanistice, și vor respecta limitele numărului cadastral.

10. Reguli cu privire la amenajarea spațiilor verzi și împrejurimi

Se vor prevedea spații verzi și plantate cu rol de protecție pe o suprafață de min. 20 % din parcelă.

Împrejmuirile pe limitele de proprietate, de înălțime maximă 2,00 m.

CAP. III – Zonificare funcțională

1. Unitati si subunitati functionale

Unitatea principală are destinația birouri, apartamente, servicii, loc de joacă, parcări

Subunități:

IS-birouri, apartamente, servicii, loc de joacă, parcări

Cc-căi de comunicație acces din Strada Ștefan Cel Mare

P-Platformă parcaje

PUZ. SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN CLĂDIRE DE BIROURI, APARTAMENTE ȘI SERVICII CU EXTINDERE LA PARTER, AMENAJARE LOC DE JOACĂ ȘI PARCARE

BENEFICIAR S.C. BASARABIA IMPORT EXPORT S.R.L. Prin Jișa Aurelian, Jud. Cluj, LOC. Turda, nr.cad.54280,

PROIECT NR.126 / 2019



TE-Zona tehnico-edilitară
Sp-zone verzi amenajate

Funcțiunea principală solicitată de investitor este zonă servicii, birouri, apartamente, loc de joacă, parcări

Funcțiunei complementare acesteia sunt: platforme carosabile și drumuri, amenajări tehnico-edilitare, zone verzi, cabina poartă, amenajare loc de joacă filigoriei,

Funcțiunea admisă zonei industrială

Este interzisă amplasarea funcțiunii de depozitare deșeuri toxice și industrie poluantă.

CAP. IV – Prevederi la nivelul unităților și subunităților funcționale

IS-birouri, apartamente, servicii, loc de joacă, parcări

P.O.T Propus 35.00%

C.U.T Propus 1.50

Regimul de înălțime maxim admis este de P + 4E,

Spațiu verde minim 20%

Regim de aliniere:

Aliniamentul limitei de implanțare conform planșa de Reglementări urbanistice.

Spre

-vest: e păstrează cel existent

-sud:se păstrează cel existent

-est: se păstrează cel existent, aprox. 10,60m

Cc-căi de comunicație-acces direct din Strada Ștefan Cel Mare

-acces din strada Ștefan Cel Mare

-drum privat de incintă, gang acces

P-Platformă parcaje

-vor fi prevăzute locuri de parcare conform anexei 5 din HG 525/1996,

TE-Zona tehnico-edilitară

-există racord la rețelele existente în zonă

Sp-zone verzi amenajate

-se vor amenaja spații verzi – minim 20%



România
Sediu social: Mun.Carei, str. Oborului, nr.13
E_mail: viana.vandici@gmail.com
Tel: 004 0742 319 319
Cod unic de înregistrare:RO4862033
Registrul comerțului: J30/1229/08/10/1993

CAP. V –Autorizarea lucrărilor - Concluzii

Autorizarea construcțiilor se va face pentru lucrările de construire pe parcela cu nr.cad.54280 și se va obține pe baza noului Certificat de urbanism(Legea 50/1991) care va cuprinde elementele obligatorii din Regulamentul Local de Urbanism.

Întocmit

arh.urb. Viana Vandici

PUZ. SCHIMBARE DESTINAȚIE DIN CLĂDIRI INDUSTRIALE ȘI EDILITARE ÎN CLĂDIRE DE BIROURI, APARTAMENTE ȘI SERVICII CU EXTINDERE LA PARTER, AMENAJARE LOC DE JOACĂ ȘI PARCARE

BENEFICIAR S.C. BASARABIA IMPORT EXPORT S.R.L. Prin Jișa Aurelian, Jud. Cluj, LOC. Turda, nr.cad.54280,

PROIECT NR.126 / 2019